

Análisis del entorno urbano del Plan Parcial de Bellver en Oropesa del Mar

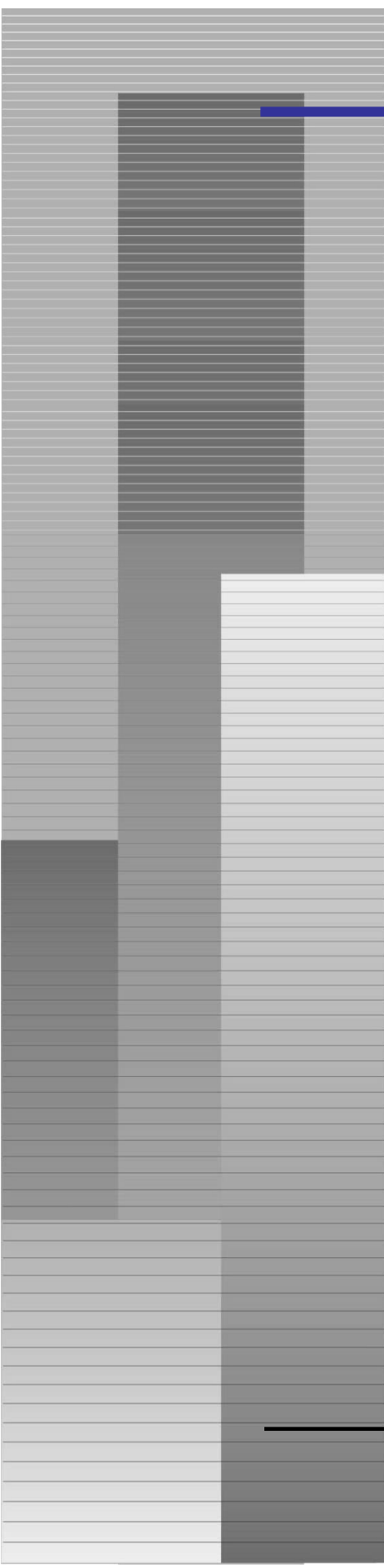


Universitat Politècnica de Catalunya

Centro de Política de Suelo y Valoraciones



28 DE MAYO DE 2018



Análisis del entorno urbano del Plan Parcial de Bellver en Oropesa del Mar

Autor:

Rolando Biere Arenas. M. Sc. Arquitecto.

* Este documento se ha realizado en el marco del trabajo dirigido por el **Dr. Carlos Marmolejo Duarte**, consistente en la realización de un Estudio de mercado del uso Hotelero-Residencial del ámbito de mercado del Plan Parcial de Bellver. En éste se realiza un análisis de las características urbanas de las parcelas y el entorno del mencionado Plan parcial, situado en el municipio de Oropesa del Mar, de la provincia de Castellón, en la Comunidad Valenciana. Así como la determinación del ámbito espacial del estudio de mercado que se realizará posteriormente.

Universidad Politécnica de Cataluña

Centro de Política de Suelo y Valoraciones

28 DE MAYO DE 2018

Análisis del entorno urbano del Plan Parcial de Bellver en Oropesa del Mar

Índice de contenidos

| | |
|---|----------|
| 1. Resumen..... | 2 |
| 2. Antecedentes..... | 2 |
| 3. Objetivos | 2 |
| 4. Ubicación de las parcelas y determinaciones urbanísticas..... | 2 |
| 4.1 Aspectos generales y situación de las parcelas..... | 2 |
| 4.2 Determinaciones urbanísticas básicas..... | 4 |
| 4.3 Ámbito espacial del estudio de mercado | 5 |
| 5. Observaciones finales | 7 |

Análisis del entorno urbano del Plan Parcial de Bellver en Oropesa del Mar

1. Resumen

En este documento se realiza un análisis de las características urbanas de las parcelas y el entorno del Plan Parcial de Bellver, situado en el municipio de Oropesa del Mar, de la provincia de Castellón, en la Comunidad Valenciana. Así como la determinación del ámbito espacial del estudio de mercado que se realizará posteriormente. Este análisis es la contextualización para la realización posterior de un estudio de mercado del uso Hotelero-Residencial del ámbito de mercado del mencionado plan.

2. Antecedentes

Este trabajo hace parte de un documento mayor, que tiene la finalidad de realizar un estudio de mercado sobre el uso hotelero-residencial del ámbito del Plan Parcial de Bellver, que se utiliza como uno, entre otros tantos, de los datos a considerar para realizar la valoración del suelo urbano pendiente de edificar, sin licencia de obras, de las parcelas urbanas ubicadas en el municipio de Oropesa del Mar, de la provincia de Castellón, que forman parte de dicho plan parcial.

3. Objetivos

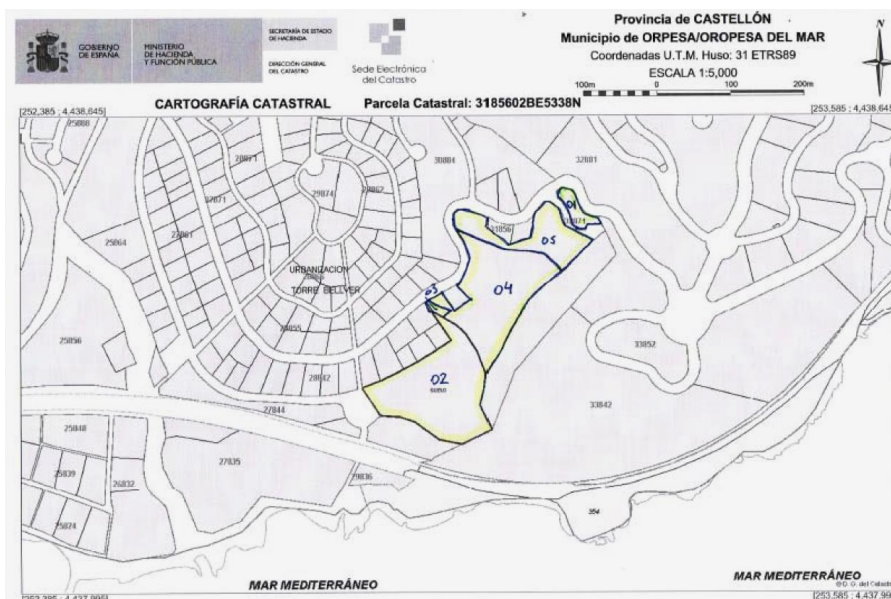
El objetivo específico de este documento es realizar el análisis de las características urbanas de las parcelas y el entorno del Plan Parcial de Bellver, situado en el municipio de Oropesa del Mar, de la provincia de Castellón, en la Comunidad Valenciana.

4. Ubicación de las parcelas y determinaciones urbanísticas

4.1 Aspectos generales y situación de las parcelas

Las parcelas objeto del estudio (Figura 1), en el marco de las actuaciones del *Plan Parcial de Bellver*, están ubicadas en Suelo Urbano pendiente de edificar (sin licencia de obras), en un área de urbanizaciones fuera de la trama urbana consolidada, en el municipio costero de *Oropesa del Mar*, en la comarca de la *Plana Alta* de la provincia de *Castellón*, en la *Comunidad Valenciana*. El municipio cuenta con 9.493 habitantes (INE, 2015) y dispone, a lo largo de su accidentada línea de costa, de numerosas playas y pequeñas calas naturales, con abundante vegetación autóctona.

Figura 1. Implantación de las parcelas, objeto de la valoración, en el Plan Parcial de Bellver



Fuente: Información aportada por CEIAM Cabré Alegret

Las parcelas (contiguas entre sí), se localizan en una zona de pendientes, muy próxima a la línea de costa, con vistas al mar y rodeadas de urbanizaciones de baja densidad. Limitan al norte y noreste (en sus cotas altas) con la *calle Posidonia* y al suroeste con la *calle El Castanyer*. (Figura 2) Al sur, muy próxima al límite inferior de las parcelas (en sus cotas bajas), se sitúa una vía verde (de 5,7 kilómetros de recorrido), que bordea la línea de costa entre los municipios de *Benicàssim* y *Oropesa del Mar*. Desde ésta hay vistas destacadas a la *Torre vigía Colomera* (Bien de Interés Cultural del municipio), situada sobre la *Roca del Gigante* (micro-reserva natural) declarada lugar de interés comunitario, por la que pasa la mencionada vía verde.

Figura 2. Plano de ubicación general



Fuente: Elaboración propia. Imagen obtenida de Google Maps (Google, Inc.)

La zona alterna pendientes abruptas y suaves orientadas al mar, en un entorno de urbanizaciones poco edificadas de baja densidad, tanto de viviendas como de edificios. En una zona alta, inmediatamente detrás (al norte-noroeste), está la *Urbanización Torre Bellver*, edificada con viviendas unifamiliares (Figura 3), mientras que en una zona superior (al noreste), también limitando con la calle Posidonia, hay un área de edificios plurifamiliares (Figura 4). Además la zona tiene interés paisajístico, por su vegetación y vistas al mar, tanto desde la calle *Posidonia* en su límite superior (Figura 5), como desde la calle *El Castanyer*, en su límite inferior (Figura 6).

Figura 3. Viviendas unifamiliares



Fuente: Google Maps (Google, Inc.)

Figura 4. Edificios en zona alta



Figura 5. Vistas desde calle Posidonia



Fuente: Google Maps (Google, Inc.)

Figura 6. Vistas de calle El Castanyer



Si bien las parcelas se sitúan en el límite administrativo del municipio de *Oropesa del Mar*, se encuentran más cerca del centro de *Benicàssim*, aproximadamente a solo 2,5 km de su frente marítimo (y de su primera playa) y a unos 12 minutos en coche de su estación de Renfe (Adif), mientras que están a algo más de 7,0 km, respecto de la primera playa de *Oropesa del Mar*, de su club Náutico y del *Cabo de Oropesa*, y a más de 15 minutos en coche del complejo turístico *Marina d'Or*.

4.2 Determinaciones urbanísticas básicas

Como ya se ha indicado, las parcelas objeto de la valoración están ubicadas en el Municipio de *Oropesa del Mar*, aunque muy próximas al continuo urbano y al límite municipal de *Benicàssim*. Sus referencias catastrales son: 3185602BE5338N0001AF (1), 3185603BE5338N0001BF, 3185604BE5338N0001YF, 3185605BE5338N0001GF y

3287101BE5338N0001U. Urbanísticamente están identificadas dentro del Plan Parcial Urbanístico “Torre Bellver” como parcelas R-13 Y CHT-4, cuyas características principales son:¹

- La **parcela R13** (finca registral 15298)² tiene una edificabilidad total de 3.770 m²t, que aumentando el 30% establecido por la Modificación del Plan Parcial (de julio de 2007) alcanza los 4.901 m²t.
En aplicación de los datos que se derivan de la Modificación del Plan Parcial la superficie que se especifica es de 19.431 m²s y una edificabilidad de 5.230 m²t, pero aplicando los datos, derivados de las diversas segregaciones de la misma, resulta la superficie edificable de los 3.770 m²t que alcanzan hasta los 4.901 m²t y, aproximadamente unos 13.419 m²s.
- La **parcela CTH4**,³ también segregada en varias partes, tiene una superficie de 19.606 m²s, con una edificabilidad asignada de 5493,75 m²t que, considerando el mismo aumento (que en el caso anterior) del 30% permitido por la Modificación del Plan Parcial, alcanza una edificabilidad total de 7.141,87 m²t.

4.3 Ámbito espacial del estudio de mercado

Para determinar el ámbito del estudio de mercado se han tomado en consideración los siguientes criterios:

- 1) La posición de la parcela en relación a su entorno natural y urbanizado.
- 2) Su distancia al núcleo urbano y comunicación con los municipios de *Oropesa del Mar* y *Benicàssim*.
- 3) El entramado urbano consolidado por la urbanización y por la edificación.
- 4) La proximidad a la línea de costa (si bien se ha considerado conveniente explorar la segunda franja de costa y no sólo la primera)
- 5) La localización de los establecimientos de alojamiento turístico, identificando su tipología, introduciendo de esta manera la perspectiva inmobiliaria.

Con gran claridad las parcelas, a pesar de estar ubicadas en el término municipal de Oropesa tenderán a articular sus dinámicas urbanas e inmobiliarias con el municipio de Benicàssim. Esta situación y la proximidad de las parcelas al municipio de *Benicàssim* (Figura 7) ha sido un factor determinante en la decisión de realizar una búsqueda de muestras de mercado, también en este municipio, además de en *Oropesa del Mar*.

¹ Todas las determinaciones urbanísticas se extraen de la información recibida, detallada de manera extensa en el Anexo 1 del documento completo, entregado al cliente, como resultado de este trabajo.

² Correspondiente a las fincas catastrales 3185603BE5338N0001BF, 3287101BE5338N0001UF, 3185604BE5338N0001YF y 3185605BE5338N0001GF.

³ Correspondiente a la finca catastral 3185602BE5338N0001AF.

De esta manera se ha determinado que el ámbito de mercado se circunscribe al centro y al extremo oriental del municipio de *Benicàssim*, a excepción de algunos casos específicos detectados en la línea de costa en su extremo más occidental, próximos a la línea de costa (Figura 7) y al centro y extremo occidental del municipio de *Oropesa del Mar*.

Figura 7. Localización de las parcelas y zonas de búsqueda en el término municipal de Benicàssim



Fuente: Elaboración propia sobre Google Earth (Google, Inc.)

Figura 8. Zona de búsqueda en el término municipal de Oropesa del Mar



Fuente: Elaboración propia sobre Google Earth (Google, Inc.)

Es importante señalar que se ha descartado el estudio del ámbito urbanístico en torno al complejo turístico Marina d'Or (Figura 8) por las siguientes razones:

- 1) Se encuentra marcadamente alejado y no integrado a las parcelas en cuestión.

- 2) Su entorno microterritorial es diferente ya que se trata de una zona sensiblemente plana con un paisaje claramente dominado por las edificaciones.
- 3) Los productos inmobiliarios tienden a desarrollarse en altura alejándose sensiblemente de las tipologías que podrían emerger de las determinaciones urbanísticas del ámbito en cuestión.

5. Observaciones finales

Parece importante indicar aquí, a modo de comentarios finales de este análisis, que a pesar de las similares características topográficas y paisajísticas del entorno del Plan Parcial, tanto en el propio municipio de Oropesa del Mar, como en su municipio vecino; Benicàssim, mucho más próximo al ámbito del Plan Parcial, que el centro de Oropesa del Mar. Se ha detectado que, en cuanto al mercado de pernoctaciones turísticas, próximo al ámbito de estudio, Oropesa del Mar es fundamentalmente un municipio de apartamentos, mientras que Benicàssim presenta fundamentalmente hoteles.

Además, se debe indicar que en ninguna de las dos parcelas se ha tenido en cuenta el Nº máximo de viviendas previstas.